

## Mein CITY-STUDIO



Küche

**Objektnummer: 259**

**Eine Immobilie von Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	38,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,00 €
<b>USt.:</b>	10,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Pail**

Attersee Immobilien - Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen  
Dorfstraße 50  
4865 Nussdorf am Attersee







## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Altbau im 17. Bezirk befindet sich diese rund 39 m<sup>2</sup> große, charmante 1-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen 10 m<sup>2</sup> Loggia – ideal für Jene, die Wert auf Stil, Komfort und beste Anbindung legen. Die Wohnung wurde 2018 generalsaniert, befindet sich im 2. Liftstock und beeindruckt mit klassischer Raumhöhe (3 m) sowie durchdachter Ausstattung.

Ein lichtdurchfluteter Wohn-/Schlafraum, eine kompakte Küche mit sämtlichen Geräten sowie ein modernes Bad mit Wanne, Waschmaschine und Stauraum bieten alles, was man braucht. Dank Fußbodenheizung, möblierter Ausstattung und Altbauflair kann hier sofort eingezogen werden.

Aktuell ist die Wohnung seit April 2024 befristet vermietet – der bestehende Mietvertrag läuft noch bis 31.03.2027. Die aktuelle monatliche Nettomiete beträgt € 337,10 inkl. Inventarmiete. Damit bietet die Immobilie ein attraktives und sicheres Investment in einem der beliebtesten Wohnbezirke Wiens.

### Wohnungsgrößen:

- Wohnnutzfläche: A ~ 38,97 m<sup>2</sup> (lt. Plan)
- Loggia: A ~ 10,3 m<sup>2</sup>

### Heizung/Warmwasser:

- Gas

### Besondere Ausstattungsmerkmale:

- Hochwertiger Parkett-Dielenböden
- Fußbodenheizung

- Stilvoll möbliert

- ...

## **ATTERSEE IMMOBILIEN - Persönlich für Sie am Wiener Markt**

- **Dominik PAIL, MA**
- **M: +43 676 8142 38996**
- <mailto:dp@attersee-immo.at>

Für weitere Informationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Attersee Immobilien gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, im vorliegenden Fall als Doppelmakler tätig zu sein und in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Verkäufer zu stehen. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer bzw. vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Attersee Immobilien haftet nicht für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten

Informationen bzw. Unterlagen. Im Falle einer positiven Vermittlung stellen wir 3 % des tatsächlichen Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt. als Provision in gesetzlicher Höhe in Rechnung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie zeitnah über geeignete Immobilienangebote.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap